



Bogotá D.C., octubre 19 de 2009

Rad.- 1200-E2-118269

Señor
FRANCISCO FERNANDO PIZARRO PEREZ
Fpizarro@colombina.com

ASUNTO: Solicitud con radicado 4120- E1-118269 del 7 de octubre de 2009
normativa para construir unidades residenciales

Respetado señor Pizarro:

En atención a su solicitud manifestamos que corresponde al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial formular la política nacional y expedir las regulaciones generales en materia ambiental, de vivienda, usos del suelo, ordenamiento y desarrollo territorial y urbano, agua y saneamiento básico. En desarrollo de esa función emite conceptos de carácter general y abstracto, mas no le corresponde resolver casos particulares y concretos.

Atendemos su consulta de la referencia mediante la cual solicita:

“... dónde puedo conseguir la normatividad para construir unidades residenciales temas como (Normas de piscinas, ascensores, unidades de basura, parqueaderos, etc.)”

Los Municipios son competentes por excelencia para el ordenamiento de su territorio; ellos elaboran y adoptan su Plan de Ordenamiento Territorial- POT, de conformidad con la legislación, reglamentando entre otros asuntos, los usos del suelo en las áreas urbanas, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

La Ley 388 de 1997 que modifica las leyes 9 de 1989 y 2 de 1991, establece los objetivos y principios generales de la actuación de los municipios¹, reglamenta el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio en ejercicio de su autonomía promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes, el ordenamiento del territorio municipal con planes de ordenamiento, clasificación del suelo, clasificación urbanística, desarrollo y construcción prioritaria, vivienda de interés social, licencias y actuaciones urbanísticas.

¹ Ley 388 de 1997. Artículo 1º. “Objetivos ...El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

... 5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.



Ese ordenamiento del territorio municipal comprende “un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”².

La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante las acciones urbanísticas, como la de localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos, entre otras.

La Secretaría de Planeación de la Alcaldía Municipal de donde usted resida puede suministrarle la normativa sobre construcción de unidades residenciales y las políticas, acciones, programas y normas vigentes para administrar el desarrollo físico urbano. La alcaldía regula por competencia lo relacionado con los temas que pregunta, como ascensores y parqueaderos internos de los conjuntos habitacionales.

Es a partir de las normas urbanísticas expedidas por el respectivo municipio o distrito, que las autoridades municipales viabilizan el desarrollo de unidades residenciales y otros proyectos de construcción a través de las licencias urbanísticas, que son objeto de regulación a través del Decreto 564 de 2006 y sus modificaciones.

Sobre el asunto de las piscinas, la Ley 1209 de 2008 y el Decreto 2171 de 2009 tratan concretamente esta cuestión.

La Ley 400 de 1998 es disposición referida a construcciones sismo resistentes, que establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas.

Atentamente,

Fdo. ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe Oficina Jurídica

Revisó: MRG
Elaboró: MCMC

² Ley 388 de 1997. Artículo 5